

# 自己使用不動産の再評価と会計利益測定

## — 償却性資産である営業店舗用建物を例として —

大塚 良治<sup>a</sup>

<sup>a</sup> 湘北短期大学総合ビジネス学科

### 【抄録】

国際会計基準を中心とする会計基準のコンバージェンスまたはアドプションが世界中に広がりつつある。IAS (IFRS) の特徴は、資産・負債アプローチに基づくストック重視と公正価値評価であるとされる。わが国では、すべての有形固定資産は、原則として、原価評価されている。しかし、国際会計基準には、IAS16「有形固定資産」やIAS40「投資不動産」等の公正価値評価を定めている基準書がある。本論では、IAS16の再評価モデルの下、自己使用不動産に該当し、かつ償却性資産である営業店舗用建物を例として、減価償却方法の相違による再評価実施の有無、それに伴う会計利益測定への影響を明らかにし、インプリケーションを述べる。

### 【キーワード】

国際会計基準    再評価    減価償却

### 1. はじめに

国際会計基準 (IAS) (国際財務報告基準 : IFRS) を中心とする会計基準のコンバージェンスまたはアドプションが世界中に広がりつつある<sup>1</sup>。我が国でも、2009年12月に金融庁が「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」を公表し、国際会計基準を2010年3月31日以降に終了する事業年度から任意適用できることを明確化した<sup>2</sup>。IAS (IFRS) の特徴は、資産・負債アプローチに基づくストック重視と公正価値評価であるとされる<sup>3</sup>。

周知の通り、わが国では、すべての有形固定資

産は、原則として、原価評価 (償却性資産については、取得原価から減価償却累計額等を控除した後の金額で計上)<sup>4</sup> されている。国際会計基準第16号 (IAS16) 「有形固定資産」には、経営管理のための本社ビルや営業店舗用等に保有する「自己使用不動産」<sup>5</sup> について、公正価値 (時価)<sup>6</sup> による評価を認める規定 (再評価モデル) が置かれている。また、国際会計基準第40号 (IAS40) 「投資不動産」にも、賃貸収益若しくは資本増価又はその両方を目的として保有する投資不動産<sup>7</sup> の公正価値評価を定める規定がある。また我が国では、2009年11月に、企業会計基準委員会より企業会計基準第20号「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」が公表され、2010年4月1日以後開始する事業年度の中間会計期間から適用されることとなった。本基準第30項では、賃貸等不動産<sup>8</sup>

---

### <連絡先>

大塚 良治    [r-otsuka@shohoku.ac.jp](mailto:r-otsuka@shohoku.ac.jp)

の時価、賃貸等不動産の期中における主な変動や損益等も併せて注記することを規定している<sup>9</sup>。

不動産は非償却性資産である土地と償却性資産である建物で構成されるが、後者については、用役量の減少に応じた費用計上の手続きとして減価償却が実施される。そして減価償却には、複数の方法の選択適用が認められている。減価償却方法が異なれば、算定される各年度の帳簿価額や各年度の会計利益は異なるものとなる。IAS16の再評価モデル適用の下、減価償却方法の違いによって、同一の資産について、帳簿価額と時価の差額である再評価剰余金やその後の各期間の会計利益の数値、あるいは再評価実施の有無にも影響を及ぼす場合があることも考えられる。

本論は、自己使用不動産に該当し、かつ償却性資産である営業店舗用建物を例として、減価償却方法の相違による再評価と会計利益測定への影響を明らかにし、インプリケーションを示すことを目的とするものである。

本論は、以下の順序で議論を進める。第2節で、自己使用不動産としての営業店舗用不動産に係る会計利益測定スキームを考察する。次いで第3節で、不動産に係る国際会計基準の規定を概観した後、第4節で定額法と定率法を例として、減価償却方法の相違に伴う、再評価実施の有無および各年度の当期利益（当期純利益）に及ぼす影響を数値例によって確認する。第5節でまとめを行い、本論における議論で得られたインプリケーションを述べることとする。

## 2. 自己使用不動産としての営業店舗用不動産に係る会計利益測定スキーム

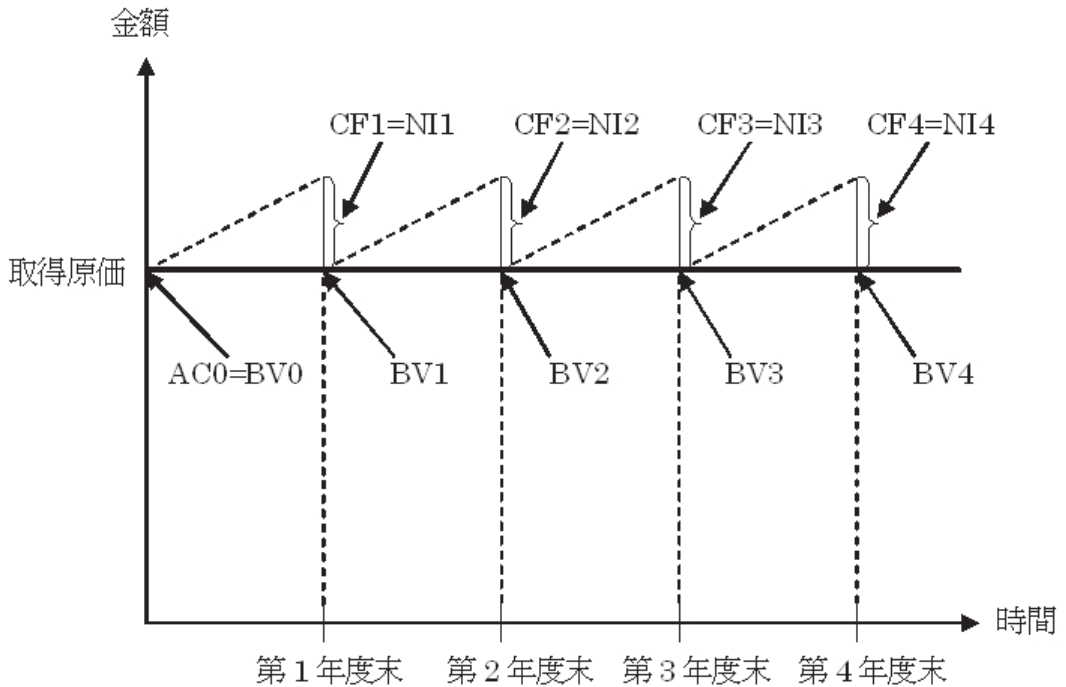
企業がある土地を保有している場合、経営者は、土地またはその上に建てられる建物との一体的利用から得られる収益が少しでも高くなるような利

用方法を考えるだろう<sup>10</sup>。しかし、一体としての不動産であっても、企業会計においては、非償却性資産である土地と、償却性資産である建物とでそれぞれ別個の会計利益測定スキームを採ることが妥当である<sup>11</sup>。本節では、土地・建物一体の営業店舗用不動産を例として、土地と建物それぞれについての会計利益測定スキームを考えてみよう。

営業店舗用不動産は、土地の上に建物を建てて、その土地と建物をとともに使用して営業活動を行うことで、キャッシュ・インフローの獲得を狙う土地・建物一体の不動産である。

まず、土地は物理的な用役の減少を想定できないため、原則として、取得原価のままで繰り越される。土地も建物とともにキャッシュ・インフローの獲得に貢献するものの、用役の減少量が把握できないので、減価償却費の計上がなされない。単純化のために、減価償却費はもちろん、その他の費用や税金が一切発生しないという前提を置けば、土地から生じるキャッシュ・インフローと当期利益の数値は一致することとなる。土地に係る当期利益の測定構造のイメージを示せば、図1のようになる。

図1 土地に係る当期利益測定構造



記号の説明：

CF1～CF4： 第1年度末のキャッシュ・インフロー～第4年度末のキャッシュ・インフロー

NI1～NI4： 第1年度末の当期利益～第4年度末の当期利益

AC0 = BV0： 取得原価 = 第1年度期首の帳簿価額

BV1～BV4： 第1年度末の帳簿価額～第4年度末の帳簿価額

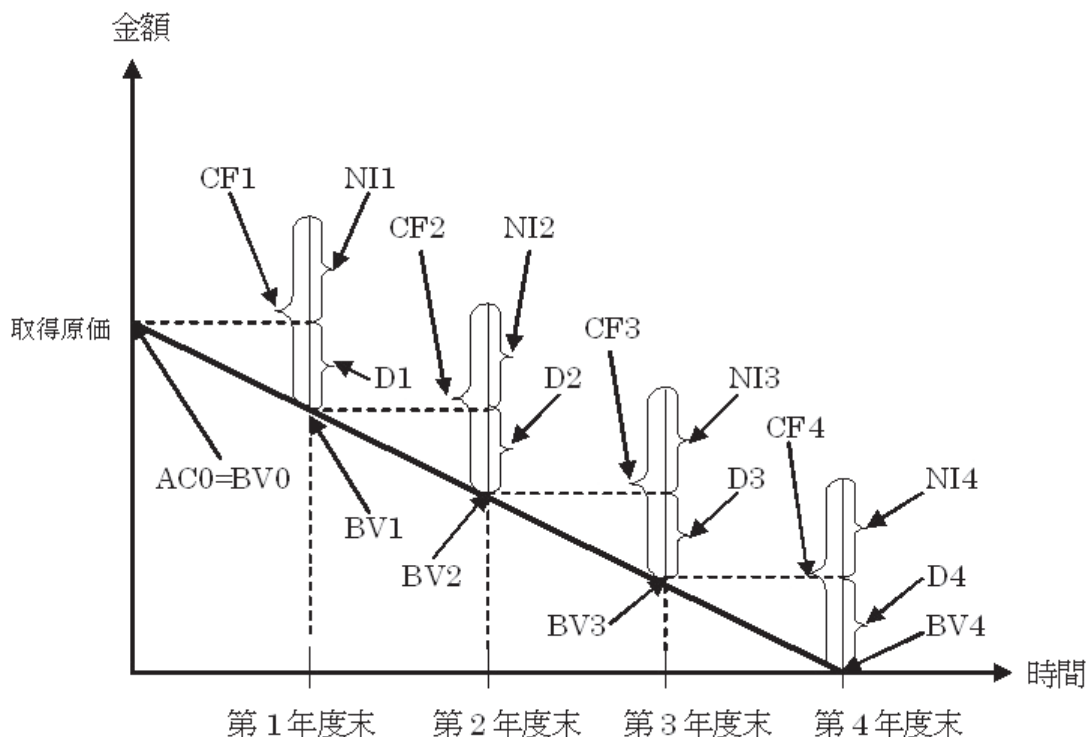
一方、償却性資産である建物については用役量の減少に応じて費用が計上されるので、キャッシュ・インフローにその費用を対応させることで、期間損益が計算される。建物に係る会計利益測定構造のイメージを示せば、図2のようになる。なお、図2は、イメージを容易にするために、定額法で減価償却され、かつ減価償却費以外の費用や税金が一切発生しないという前提で図解している。

建物等の償却性資産の用役量の減少に対応する費用を計上する方法として、減価償却の手続きがとられる。減価償却方法としては、(1) 定額法、(2) 定率法、(3) 生産高比例法、および(4) 級数法がしばしば取り上げられる<sup>12</sup>。

営業店舗用建物を初めとする償却性資産に係る当期利益の測定は、キャッシュ・インフローに上記のいずれかの方法によって算定された減価償却費を対応させることで達成される。そして、各年度末の営業店舗用建物の帳簿価額と当期利益の数値は、選択された減価償却方法ごとにそれぞれ異なるものとなる。

そして通常、償却性資産の減価償却費は、取得原価（または取得原価に基づいた期首帳簿価額）に基づいて算定される。そして、償却性資産は、原則として、減価償却累計額等を控除した帳簿価額で繰り越されることになる。つまり、原価評価されるのである。

図2 建物に係る当期利益測定構造 — 一定額法の場合



記号の説明：

CF1～CF4： 第1年度末のキャッシュ・インフロー～第4年度末のキャッシュ・インフロー

D1～D4： 第1年度末の減価償却費～第4年度末の減価償却費

NI1～NI4： 第1年度末の当期利益～第4年度末の当期利益

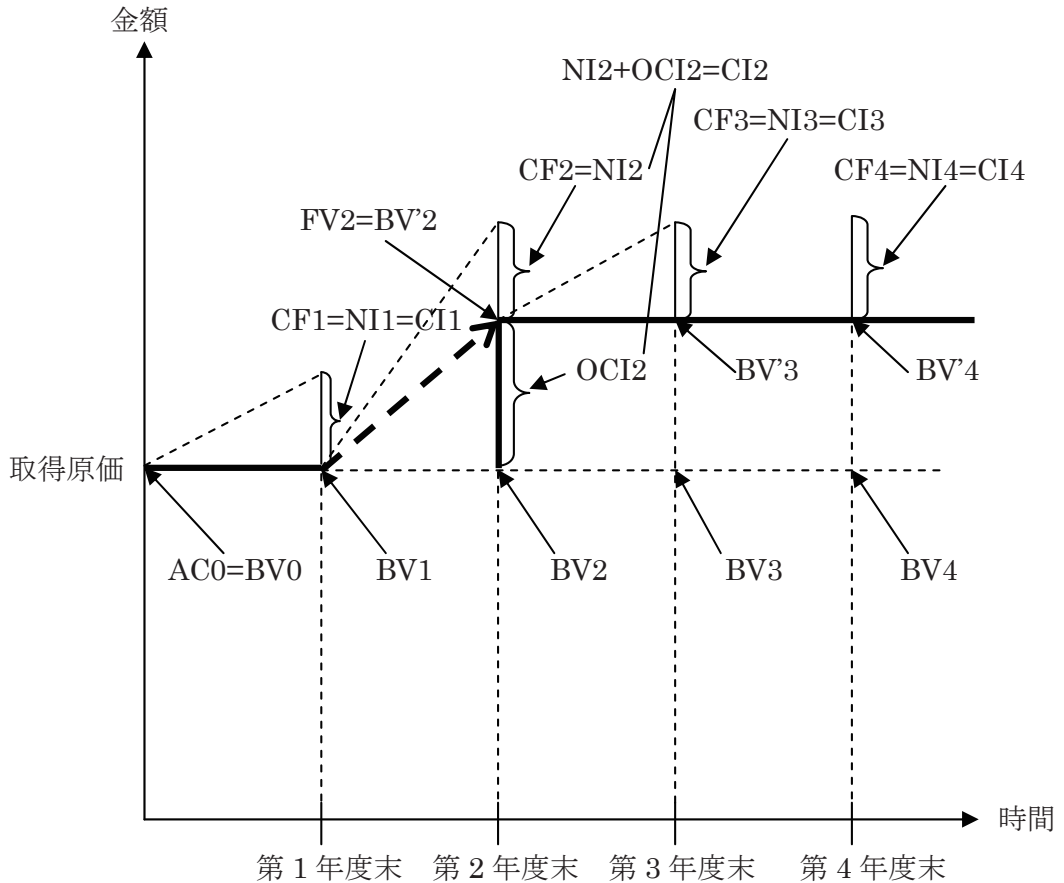
AC0 = BV0： 取得原価 = 第1年度期首の帳簿価額

BV1～BV4： 第1年度末の帳簿価額～第4年度末の帳簿価額

営業店舗用不動産をはじめとする有形固定資産は原価評価を原則とするものの、IAS16等、その公正価値による再評価を認める会計基準が存在する。IAS16の再評価モデル適用の下で、有形固定資産が公正価値に再評価された場合、帳簿価額と公正価値（再評価額）の正の差額（再評価増加額）がその他の包括利益に計上されるとともに、再評価剰余金として資本計上される<sup>13</sup>。ここで、ひとまず、再評価が実施された場合の包括利益の測定構造を、土地と建物のそれぞれについて図解する

と図3と図4のようになる。

図3 土地に係る包括利益測定構造



記号の説明：

CF1～CF4： 第1年度末のキャッシュ・インフロー～第4年度末のキャッシュ・インフロー

NI1～NI4： 第1年度末の当期利益～第4年度末の当期利益

CI1～CI4： 第1年度末の包括利益～第4年度末の包括利益

AC0 = BV0： 取得原価 = 第1年度期首の帳簿価額

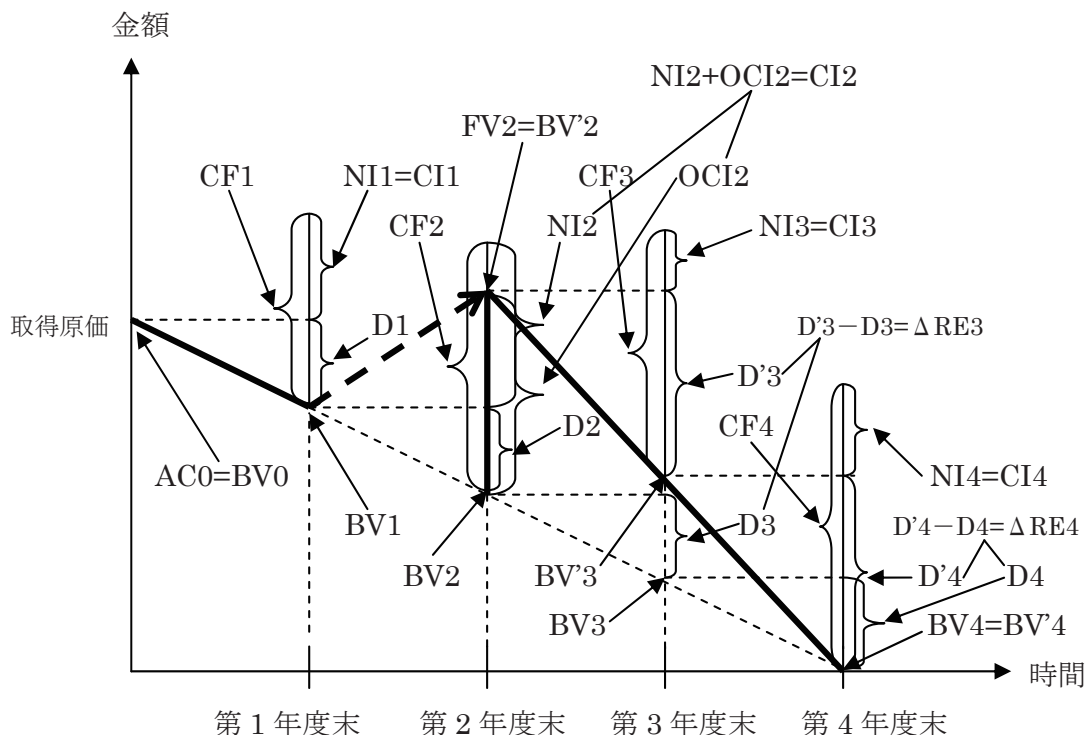
BV1～BV4： 取得原価に基づく第1年度末の帳簿価額～取得原価に基づく第4年度末の帳簿価額

FV2： 第2年度末の時価（再評価額）

BV'2～BV'4： 再評価額に基づく第2年度末の帳簿価額～再評価額に基づく第4年度末の帳簿価額

OCI2： 第2年度末の再評価増加額のその他の包括利益計上額（= 第2年度末の再評価剰余金計上額）

図4 建物に係る包括利益測定構造 — 定額法の場合



記号の説明：

CF1～CF4： 第1年度末のキャッシュ・インフロー～第4年度末のキャッシュ・インフロー

D1～D4： 取得原価に基づく第1年度末の減価償却費～取得原価に基づく第4年度末の減価償却費

NI1～NI4： 第1年度末の当期利益～第4年度末の当期利益

CI1～CI4： 第1年度末の包括利益～第4年度末の包括利益

AC0 = BV0： 取得原価 = 第1年度期首の帳簿価額

BV1～BV4： 取得原価に基づく第1年度末の帳簿価額～取得原価に基づく第4年度末の帳簿価額

FV2： 第2年度末の時価（再評価額）

BV'2～BV'4： 再評価額に基づく第2年度末の帳簿価額～再評価額に基づく第4年度末の帳簿価額

D'3～D'4： 再評価額に基づく第3年度末の減価償却費～再評価額に基づく第4年度末の減価償却費

OCI2： 第2年度末の再評価増加額のその他の包括利益計上額（= 第2年度末の再評価剰余金計上額）

△RE3～△RE4： 第3年度末の利益剰余金振替額～第4年度末の利益剰余金振替額



次節では、不動産に関する国際会計基準の規定を概観しよう。

### 3. 不動産に係る国際会計基準の規定

自己使用不動産に該当する営業店舗用不動産の再評価と会計利益測定について議論するに当たり、本節では、他の不動産との関連を検討しつつ、自己使用不動産に適用される国際会計基準の規定を整理してみよう。

不動産のうち、通常の事業の過程において販売を目的として保有しているか又は開発中の不動産は、国際会計基準第2号（IAS2）「棚卸資産」が適用される<sup>14</sup>。棚卸資産は流動資産に区分されるので、棚卸資産に該当しない不動産は、非流動資産に分類されることとなる<sup>15</sup>。IAS40第5項では、非流動資産に分類された不動産のうち、賃貸収益若しくは資本増価又はその両方を目的として（所有者又はファイナンス・リースの借り手が）所有する不動産は「投資不動産」<sup>16</sup>と定義され、IAS40の適用対象となる<sup>17</sup>。また、IAS40第7項では、自己使用不動産にはIAS16が適用されることが明記されている<sup>18</sup>。IAS40第5項において、自己使用不動産とは、（所有者又はファイナンス・リースに基づく借り手によって）物品の製造若しくは販売又はサービスの提供、又は経営管理目的のために保有される不動産であると定義されている<sup>19</sup>。

IAS16は有形固定資産に対して適用される<sup>20</sup>。ただし、IFRS第5号（IFRS5）「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」に準拠して売却目的保有に区分された有形固定資産には適用しない<sup>21</sup>。IFRS5によると、売却目的で保有する非流動資産に分類するためには、売却が可能でかつ売却の可能性が非常に高いと認定できることが必要であり<sup>22</sup>、さらに売却の可能性が非常に高いといえるためには、適切な地位の経営者が当該資産

（又は処分グループ）の売却計画の実行を確約していなければならない、買い手を探し売却計画を完了させる活発な計画が開始されていなければならない<sup>23</sup>。ここで、「『売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業』に準拠して売却目的保有に区分された有形固定資産」の例としては、売却の可能性の高い営業店舗用不動産や本社ビル等を想定することができる。

企業は有形固定資産に対する会計方針として、原価モデルまたは再評価モデルを適用しなければならない<sup>24</sup>。

ある有形固定資産が再評価される場合、当該資産の属する種類の有形固定資産全体を再評価しなければならない<sup>25</sup>。

再評価モデルが採用された場合、再評価は、帳簿価額が報告期間末日における公正価値を用いたならば算定されたであろう金額と大きく異ならないような頻度で定期的に行わなければならない<sup>26</sup>。

評価の頻度は、再評価される有形固定資産項目の公正価値の変動に依存する<sup>27</sup>。評価された資産の公正価値がその帳簿価額と大きく異なる場合には、さらなる再評価が要求される<sup>28</sup>。多額かつ著しい公正価値の変動があるので、毎年評価が必要とされる有形固定資産項目もある<sup>29</sup>。公正価値にわずかに変動しか生じない有形固定資産項目には、このような頻繁な再評価は必要とされず、3年から5年ごとに有形固定資産項目を再評価する必要があるかもしれない<sup>30</sup>。

資産の帳簿価額が再評価の結果として増加する場合には、その増加額はその他の包括利益に認識し、再評価剰余金の科目名で資本に累積しなければならない<sup>31</sup>。2008年修正IAS16より以前のIAS16では、再評価増加額は株主持分に直接計上する旨規定されており<sup>32</sup>、純資産と当期利益との間にクリーンサープラス関係<sup>33</sup>が成立していな

かった。2008年修正IAS16からは、再評価増加額がその他の包括利益に算入されるよう改められたことに伴い、純資産と包括利益との間にクリーンサープラス関係を成り立たせている。

資産の帳簿価額が再評価の結果として減少する場合には、その減少額は、純損益に認識しなければならない<sup>34</sup>。ただし、再評価による減少額は、その資産に関する再評価剰余金の貸方残高の範囲で、その他の包括利益に認識しなければならない<sup>35</sup>。その他の包括利益に認識された減少額は、再評価剰余金の科目名で資本に累積されている金額を減額する<sup>36</sup>。

有形固定資産項目に関し資本に含まれている再評価剰余金は、資産の認識の中止を行った時に、直接、利益剰余金に振り替えられる<sup>37</sup>。しかし、一部の再評価剰余金には、資産が使用されるにつれて利益剰余金に振り替えられるものがあり、そのような場合、振り替えられる再評価剰余金の額は、資産の再評価後の帳簿価額に基づく減価償却と当初の取得原価に基づく減価償却との差額である<sup>38</sup>。再評価剰余金から利益剰余金への振替は、純損益を通さない<sup>39</sup>。つまりこれらの場合、再評価剰余金のリサイクリングは認められないことから、純資産と当期利益との間にクリーンサープラス関係が成立しないこととなる<sup>40</sup>。

IAS40では、投資不動産に対して、公正価値モデルと原価モデルのいずれかを適用しなければならないと規定している<sup>41</sup>。IAS40の公正価値モデルを選択する企業は、投資不動産の公正価値の変動から生じる利得又は損失を、発生した期の純損益に含めなければならない<sup>42</sup>。また、IAS40の原価モデルを選択する企業は、投資不動産のすべてを、IFRS5に従って、売却目的に分類する（又は、売却目的保有に分類される処分グループに含まれる）規準に合致するものを除き当該モデルについて定めているIAS16に従って、測定しなければ

ならないとしている<sup>43</sup>。さらに、売却目的に分類される（又は売却目的保有に分類される処分グループに含まれる）規準に合致する投資不動産は、IFRS5に従って測定しなければならない<sup>44</sup>。IAS40の公正価値モデルでは、投資不動産の公正価値の変動から生じる利得又は損失はすべて純損益に算入されるため、純資産と当期利益との間にクリーンサープラス関係が成立する。なお、IAS40第56項の原価モデルを選択した企業は、投資不動産の公正価値を注記開示しなければならない<sup>45</sup>。

ここで、不動産に対して、国際会計基準のうちのどの基準書が適用されるのかについて、図解したものが図5である<sup>46</sup>。

投資不動産について、IAS40の原価モデルの適用を選択した場合には、その測定についてIAS16の規定が適用される<sup>47</sup>。ただし、IAS40第79(e)項の規定により、原価モデルを適用した場合であっても、投資不動産の公正価値を注記開示することが要求されることに注意されたい<sup>48</sup>。また、継続的使用による賃貸収益を獲得することを意図せず、主として、売却を目的とする投資不動産についてはIFRS5が測定基準として適用される<sup>49</sup>。

ここで、IAS16とIAS40の規定のみを比較する形でまとめると、表1のようになる。



図5 不動産に適用される国際会計基準

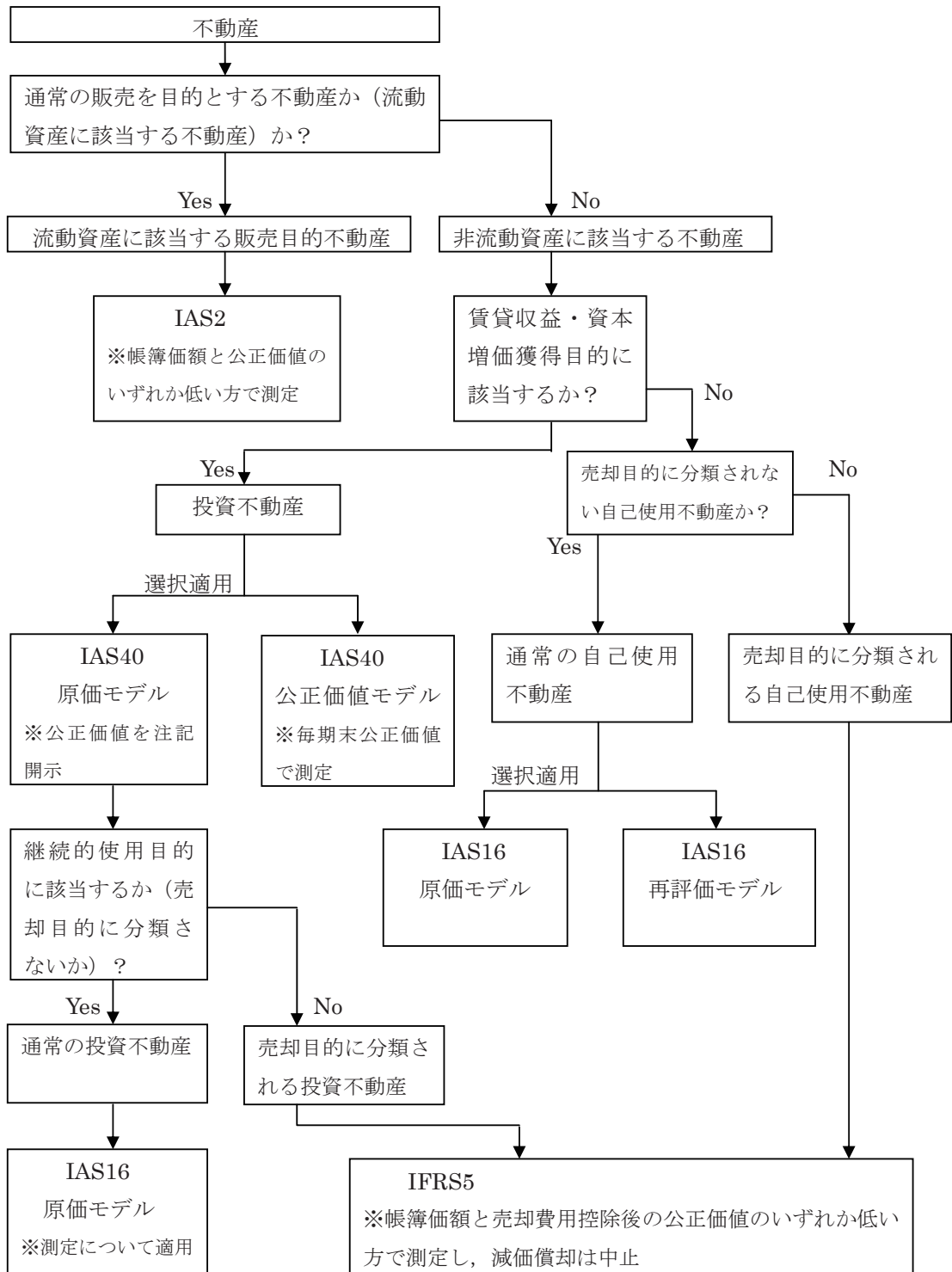


表1 IAS16とIAS40の比較

	IAS16		IAS40
	原価モデル	再評価モデル	公正価値モデル
測定の対象	自己使用不動産およびIAS40原価モデルの適用を受ける投資不動産	自己使用不動産	賃貸収益・資本増価獲得目的の投資不動産
評価の頻度	—	公正価値の変動がわずかな場合は3年から5年の頻度で実施	毎期末に公正価値評価を実施
貸借対照表計上額	取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額 ※投資不動産は公正価値を注記開示	再評価実施日の公正価値から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した額	毎期末の公正価値
評価差額の処理	—	その他の包括利益に記載するとともに、「再評価剰余金」の科目名で資本計上	評価利得・評価損失とともに純損益計上
減価償却・減損	実施する	実施する	実施しない

(出所) 長谷川卓昭「IFRSと日本の『減損会計』、その違いは？」『株式会社クレオ IFRS フォーラム』ホームページの表を一部加筆・変更の上、引用。

次節では、IAS16の適用対象となる自己使用不動産に該当する営業店舗用建物を例として、IAS16の再評価モデル適用の下での、減価償却方法の相違に伴う再評価実施の有無と会計利益測定への影響について検討する。

#### 4. 異なる減価償却方法の下での営業店舗用建物の再評価と会計利益測定

##### 4.1. 数値例

本節では、営業店舗用建物を例として、会計利益測定と再評価を数値例によって検討する。以下では、建物の価値が途中の年度末に増価するケースを想定した数値例を設定する<sup>50</sup>。なお、以下の設例では、土地に係る会計利益計算は、計算例の単純化のため無視することとする。また同様に、建物から稼得されるキャッシュ・インフロー以外の収益および減価償却費以外の費用は一切発生しないものとする。

いものとする。

##### (1) 定額法のケース

定額法は、以下の式に示すように、資産の耐用年数にわたり、每期一定の金額ずつ減価償却を行う方法である<sup>51</sup>。定額法は、償却される資産の価値が年毎に統一的方法で喪失することが予想される場合に適切な方法であると指摘されている<sup>52</sup>。なお、わが国では平成19年4月1日以後に取得した固定資産については、新しい定額法が適用される。

旧定額法：減価償却費

$$= (\text{取得原価} - \text{残存価額}) \div \text{耐用年数}$$

新しい定額法：減価償却費 = 取得原価 ÷ 耐用年数

##### [設例1]

① A社は現在保有している土地の上に営業店舗用の建物を建設した。

表2 定額法の下での会計利益計算

	第1年度末	第2年度末	第3年度末	第4年度末	第5年度末	合計
キャッシュ・インフロー	5,000	4,000	3,000	3,000	3,000	18,000
再評価前期首帳簿価額	10,000	8,000	6,000	4,000	2,000	
再評価前減価償却費*1	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	10,000
再評価前期末帳簿価額	8,000	6,000	4,000	2,000	0	
再評価後期首帳簿価額	—	—	—	—	—	—
再評価後減価償却費*2	—	—	—	—	—	—
再評価後減価償却費※	—	—	—	—	—	—
再評価後期末帳簿価額	—	—	—	—	—	—
期末時価	8,000	6,000	4,000	2,500	0	
再評価剰余金	—	—	—	—	—	—
利益剰余金振替額 (= *2 - *1)	—	—	—	—	—	—
当期利益	3,000	2,000	1,000	1,000	1,000	8,000
包括利益	3,000	2,000	1,000	1,000	1,000	8,000

利益剰余金振替額：減価償却費計上に伴う、再評価剰余金から利益剰余金への振替額

※第1・2年度末は再評価前減価償却費

- ②建物の取得原価は¥10,000である。
- ③この建物から稼得されるキャッシュ・インフローは次の通りである：第1年度末¥5,000, 第2年度末¥4,000, 第3年度末¥3,000, 第4年度末¥3,000, 第5年度末¥3,000。
- ④期末時価<sup>53</sup>は次の通りである：第1年度末¥8,000, 第2年度末¥6,000, 第3年度末¥4,000, 第4年度末¥2,500, 第5年度末ゼロ。
- ⑤定額法で減価償却する。この建物の耐用年数は5年で、残存価額はゼロとする。
- ⑥A社では、帳簿価額と時価が¥2,000以上乖離した場合には、再評価を実施することになっている。

定額法の下では、減価償却費は毎年一定となるので、帳簿価額も一定額ずつ減少する。A社は、帳簿価額と時価が¥2,000以上乖離している場合に再評価を実施することになっているので、この定額法のケースではいずれの年度末においても再評価

は実施されない。したがって、再評価剰余金は計上されない。本設例では、減価償却費の5年間の合計額は¥10,000, 当期利益の5年間の合計額は¥8,000である。また、包括利益の5年間の合計額も、当期利益の5年間の合計額と同額の¥8,000である。

## (2) 定率法のケース

定率法は、以下の式に示すように、期首の未償却残高に每期一定の償却率を乗じて、各期の減価償却費を計算する方法である<sup>54</sup>。この方法は、初期の年度ほど大きな減価償却費が計上されて、未償却残高が急速に減少することから、加速償却法の一つである<sup>55</sup>。

減価償却費

$$= \text{帳簿価額 (未償却残高)} \times \text{定率法償却率}$$

表3 定率法の下での会計利益計算

	第1年度末	第2年度末	第3年度末	第4年度末	第5年度末	合計
キャッシュ・インフロー	5,000	4,000	3,000	3,000	3,000	18,000
再評価前期首帳簿価額	10,000	6,310	3,982	2,513	1,586	
再評価前減価償却費*1	3,690	2,328	1,469	927	1,586	10,000
再評価前期末帳簿価額	6,310	3,982	2,513	1,586	0	
再評価後期首帳簿価額	－	－	6,000	2,784	1,292	
再評価後減価償却費*2	－	－	3,216	1,492	1,292	6,000
再評価後減価償却費※	3,690	2,328	3,216	1,492	1,292	12,018
再評価後期末帳簿価額	－	－	2,784	1,292	0	
期末時価	－	6,000	4,000	2,500	0	
再評価剰余金	－	2,018	271	0	0	
利益剰余金振替額(=※2－*1)	－	－	1,747	271	－	2,018
当期利益 (第3年度末以降は再評価後)	1,310	1,672	－216	1,508	1,708	5,982
包括利益 (第3年度末以降は再評価後)	1,310	3,690	－216	1,508	1,708	8,000

利益剰余金振替額：減価償却費計上に伴う、再評価剰余金から利益剰余金への振替額

※第1・2年度末は再評価前減価償却費

以下では、定率法による減価償却計算を数値例によって検討しよう。

#### [設例2]

減価償却方法以外のデータは[設例1]と同じものとして、[設例1]と同一の物件を定率法で減価償却することとする。償却率は0.369(ただし、第2年度末に再評価が実施されるため、第3年度以降の償却率は0.536とする。なお、再評価前減価償却費は、再評価を実施しない前提で計算するため、取得原価および償却率0.369を計算の基礎として用いる。また、便宜上本設例においては、第5年度末の減価償却費は残存価額をゼロにするために、第4年度末帳簿価額(第5年度期首帳簿価額)とゼロの差額として計上する)。

定率法の下では、減価償却費は初期の年度ほど大きいので、帳簿価額も初期の年度ほど大きく減少

する。A社では、帳簿価額と時価が¥2,000以上乖離している場合に再評価を実施することにしてるので、この定率法のケースでは第2年度末に再評価が実施される。なお、再評価時の会計処理について留意すべき事項として減価償却累計額の取り扱いがあるが、IAS16第35項は次のように表示方法を規定している<sup>56</sup>。

- (a) 評価後の資産の帳簿価額が再評価額に等しくなるように、資産の減価償却累計額控除前の帳簿価額の変動に比例して再表示される。減価償却控除後の再調達原価を算定するための指数を適用して資産を再評価する場合に、この方法が用いられることが多い。
- (b) 当該資産の減価償却累計額控除前の帳簿価額と相殺消去され、その純額資産の再評価額に再表示される。この方法は建物に用いられることが多い。

建物の再評価時の減価償却累計額の処理で適用されることの多い上記 (b) に基づいて、再評価時の会計処理を示すと以下の通りである<sup>57</sup>。なお、この会計処理を実施すると、第2年度末における建物の帳簿価額は¥6,000、同じく建物減価償却累計額はゼロとなり、第3年度以降、建物は¥6,000に基づいて減価償却されていくこととなる。

(借方) 建物減価償却累計額	6,018*
(貸方) 建物	4,000
再評価剰余金	2,018

\* 第1年度末減価償却費¥3,690+第2年度末減価償却費¥2,328 = ¥6,018

[設例2] による定率法のケースでは、定額法のケースと異なり、第2年度末に再評価剰余金が¥2,018計上されている。次年度以降、再評価剰余金は減価償却費の計上に応じて、損益計算を通過せず、利益剰余金に直接振り替えられている。再評価を実施しない場合の第3年度期首の帳簿価額は¥3,982であり、この帳簿価額を基に第3年度末の減価償却費を計算すると、 $¥1,469 (= ¥3,982 \times 0.369)$  となる<sup>58</sup>。再評価後の第3年度末の減価償却費は¥3,216 ( $= ¥6,000 \times 0.536$ ) であり、この両者の差額¥1,747 ( $= ¥3,216 - ¥1,469$ ) は剰余金の実現額として損益計算を通過せず、第3年度末に利益剰余金に振り替えられているのである。第4年度末の利益剰余金振替額は、計算上、再評価実施後の減価償却費¥1,492 ( $= ¥2,784 \times 0.536$ ) - 再評価を実施しない場合の減価償却費¥927 ( $= ¥2,513 \times 0.369$ ) = ¥565となるが、第3年度末(第4年度期首)の再評価剰余金残高が¥271しかないため、¥271となる。そして、第4年度末で再評価剰余金を全て利益剰余金に振り替えてしまったので、第5年度末の利益剰余金振替額はゼロとなる。再評価剰余金は、一旦その他の包括利益に計上さ

れるものの、減価償却費の計上に応じて、損益計算を経由せず利益剰余金に直接振り替えられることから、当期利益の合計額と包括利益の合計額に差異が生じることになるのである。

#### 4.2. 小括

[設例1] の定額法のケースでは、再評価剰余金は計上されず、減価償却費の5年間の合計額は¥10,000、当期利益の5年間の合計額は¥8,000と算定された。また、包括利益の合計額も¥8,000となっていた。

[設例2] の定率法のケースでは、第2年度末に再評価が実施され、第2年度末に再評価剰余金が¥2,018計上された。そして、減価償却費の5年間の合計額は¥12,018、当期利益の5年間の合計額は¥5,982である。しかし、第2年度末に再評価差額¥2,018がその他の包括利益に計上されているため、包括利益の5年間の合計額は¥8,000となる。

第4節の検討結果をまとめると、定額法のケースと、定率法のケースでは、減価償却費の5年間の合計額と当期利益の5年間の合計額がそれぞれ異なる数値となっている。同一の資産について、減価償却方法の相違によって再評価実施の有無が生じ、その結果として各年度の減価償却費の合計額および当期利益数値に異なる影響をもたらすことが確認された。

#### 5. おわりに

本論は、土地・建物一体の営業店舗用不動産に係る会計利益測定スキームの検討から開始し、さらに不動産に係る国際会計基準の規定を概観した上で、異なる減価償却方法の下での営業店舗用不動産の再評価と会計利益測定について、定額法と定率法のそれぞれの数値例を設定し検討した。

第2節では、会計利益測定スキームを、土地・建



物一体の営業店舗用不動産を例として考察した。自己使用不動産に該当する営業店舗用不動産は、土地の上に建物を建てて、その建物を使用して営業活動を行うことで、キャッシュ・インフローの獲得を狙う土地・建物一体の不動産である。非償却性資産である土地は物理的な用役の減少を想定できないため、取得原価のままで繰り越される。一方、償却性資産である建物は用役量の減少に応じて費用が計上されるので、キャッシュ・インフローにその費用を対応させることで、期間損益が計算される。土地と建物が一体となっている営業店舗用不動産の場合、土地と建物とでは性質に相違があるので、それぞれ別個の会計利益測定スキームがとられることになる。建物等の償却性資産の用役量の減少に対応する費用を計上する方法として、減価償却の手続きがとられるが、減価償却には複数の方法があり、選択した減価償却方法によって算定される各年度末の営業店舗用建物に関する帳簿価額と当期利益の数値は異なるものとなるのであった。

第3節では、他の不動産との関連を検討しつつ、自己使用不動産に適用される国際会計基準の規定を整理した。

棚卸資産に該当しない不動産は、非流動資産に分類されることとなる。非流動資産に分類される不動産のうち、売却目的に該当しない自己使用不動産にはIAS16が適用される。IAS16は、企業は有形固定資産に対する会計方針として、原価モデルまたは再評価モデルを適用しなければならないと規定しているのであった。

再評価による増加額は、その他の包括利益に認識し、再評価剰余金の科目名で資本に累積しなければならない。反対に再評価による減少額は、純損益に認識しなければならない。ただし、再評価による減少額は、その資産に関する再評価剰余金の貸方残高の範囲で、その他の包括利益に認識しな

ければならない。有形固定資産項目に関し資本に含まれている再評価剰余金は、資産の認識の中止を行った時および資産の使用に応じて、直接、利益剰余金に振り替えられるのであった。

非流動資産に分類される不動産のうち、売却目的に分類されない投資不動産については、IAS40が適用される。IAS40では、投資不動産に対して、公正価値モデルと原価モデルのいずれかを適用しなければならないと規定されている。IAS40の公正価値モデルを選択する企業は、投資不動産の公正価値の変動から生じる利得又は損失を、発生した期の純損益に含めなければならないのであった。

第4節では、異なる減価償却方法の下での償却性資産の再評価と会計利益測定について検討した。本節では、帳簿価額と時価が¥2,000以上乖離した場合に再評価を行うとの前提を置いて償却性資産である営業店舗用建物に係る会計利益測定と再評価を数値例によって分析した。定額法のケースでは、再評価剰余金は計上されなかった。定率法のケースでは、定額法のケースと異なり、第2年度末に再評価剰余金が計上された。第3年度末および第4年度末に、再評価剰余金は、損益計算を通過せず、利益剰余金に直接振り替えられていた。再評価を実施しない場合の第3年度期首の帳簿価額に取得時の償却率を乗じて計算した第3年度末の減価償却費と再評価後の第3年度末の減価償却費との差額は損益計算を通過せず、第3年度末に利益剰余金に振り替えられており、第4年度末も同様に処理された。本節の数値例からは、同一の資産でも、減価償却方法の相違によって、各年度の当期利益数値に異なる影響が発生すること、さらには再評価実施の有無、そして減価償却費の合計額ならびに当期利益の合計額に影響が生じることが確認された。再評価剰余金は利益剰余金に直接振り替えられ損益計算を経由しないこ



と、つまりリサイクリングが認められないことから、減価償却費の合計額と当期利益の合計額に差異が生じることが明らかになった。

以上のように、IAS16の再評価モデル適用の下、償却性資産を償却する場合、選択する減価償却方法および再評価の方針（例えば、本論の設例で見た、帳簿価額と時価が一定額以上乖離した場合に再評価を行うといった企業内部で設定される方針）に応じて、再評価が実施されるかどうかについて相違が生じる場合がある。その結果として、減価償却費と当期利益の数値に異なる影響をもたらすこととなる。有形固定資産の再評価剰余金のリサイクリングが認められない場合、減価償却費の計上に伴う再評価剰余金の取り崩し額だけ当期利益は小さくなる。当期利益は、配当規制や租税目的など、利害調整機能にとって有用な指標であり、その有用性を担保するためにも、有形固定資産の再評価剰余金のリサイクリングを認めることが必要であるとの指摘もある<sup>59</sup>。

我が国でも2010年3月期より、一部の会社に国際会計基準をそのまま適用すること（アドプション）を認め、さらには早ければ2012年にも上場企業に国際会計基準の適用を要求することを決定する可能性もあるという<sup>60</sup>。時価情報は、企業が所有する資産に関する真実の価値を提供できると考えられているが<sup>61</sup>、本論で明らかにした検討結果は、有形固定資産の時価情報を提供するというIAS16の再評価モデルの目的を十分に果たせない可能性があることを示唆するものである<sup>62</sup>。事業投資の時価評価の妥当性の検討を含め、今後ともIAS16の再評価モデルが内包する問題点に対する検討を深めていく所存である。

## 参考文献

- Christensen, P.O., and G.A.Feltham [2003], *ECONOMICS OF ACCOUNTING Volume I -Information in Markets*, Springer, 2003.
- Damodaran, A. [2002], *Investment Valuation 2<sup>nd</sup> Edition*, Willy & Sons, 2002.
- Eisen,P.J. [2005], *ACCOUNTING THE EASY WAY 3<sup>rd</sup> Editon*, BARRON'S, 1995.（大塚良治訳 [2007]『簿記会計序論－英文会計への招待』創成社、2007年。）
- International Accounting Standards Board (IASB) [2003], *International Accounting Standard (IAS) 16, Property, Plant and Equipment*, 2003.（企業会計基準委員会・財団法人財務会計基準機構翻訳・監修『国際会計基準審議会 国際財務報告基準（IFRSs）2007』レクシスネクシス・ジャパン、2008年。）

※以下の国際会計基準については、国際会計基準委員会編・企業会計基準委員会・財団法人財務会計基準機構監訳『国際会計基準審議会 国際財務報告基準（IFRSs）2009』中央経済社、2009年に収録されている、2008年12月31日までの修正を反映した基準書である。

- International Accounting Standards Board (IASB) [2008a], *International Accounting Standard (IAS) 1 (amended 2008), Presentation of Financial Statements*, 2008.
- International Accounting Standards Board (IASB) [2008b], *International Accounting Standard (IAS) 2 (amended 2008), Inventories*, 2008.
- International Accounting Standards Board (IASB) [2008c], *International Accounting Standard (IAS) 16 (amended 2008), Property, Plant and Equipment*, 2008.
- International Accounting Standards Board (IASB) [2008d], *International Accounting Standard (IAS) 40 (amended 2008), Investment Property*, 2008.
- International Accounting Standards Board (IASB) [2008e], *International Financial Reporting Standard (IFRS) 5 (amended 2008), Non-*

*current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*, 2008.

King, A.F. [2006], *Fair Value for Financial Reporting: Meeting the New FASB Requirements*, Wiley & Sons, 2006.

Solomons, D. [1961], "Economic and Accounting Concept of Income," *The Accounting Review*, Vol. XXXVI, No. 3, July 1961, pp. 374-383.

榎正博 [2010] 「IFRS 導入の会計キーワード 当期純利益と包括利益」『企業会計』第62巻第1号, 2010年1月。

大塚良治 [2003] 「事業用不動産の再評価に対する株式市場の反応」『横浜国際社会科学研究所』第8巻第4号, 2003年12月。

大塚良治 [2004] 『事業用不動産の再評価に関する研究』横浜国立大学大学院国際社会科学研究所博士論文, 2004年。

企業会計基準委員会 [2008], 『企業会計基準第20号 賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準』, 企業会計基準委員会, 2008年11月。

金融庁 [2009] 「連結財務諸表の用語, 様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」, 金融庁, 2009年12月。

斎藤静樹 [2009] 『会計基準の研究』中央経済社, 2009年。

桜井久勝 [2009] 『財務会計講義 (第10版)』中央経済社, 2009年。

桜井久勝 [2010] 「IFRS 導入の会計キーワード 当期純利益と包括利益の有用性比較」『企業会計』第62巻第1号, 2010年1月。

田中弘 [1991] 『イギリスの会計基準—形成と課題』中央経済社, 1991年。

西川郁生 [2010] 「IFRS 導入の会計キーワード 時価評価の論点」『企業会計』第62巻第1号, 2010年1月。

長谷川卓昭 [2010] 「IFRS と日本の『減損会計』, その違いは?」『株式会社クレオ IFRS フォーラム』ホームページ。http://www.atmarkit.co.jp/im/fa/serial/standards/03/01.html

広瀬義州 [2010] 『IFRS 財務会計入門』中央経済社, 2010年。

弥永真生 [2010] 「経済教室 国際会計基準と企業経営 潜在リスクの管理強化を」『日本経済新聞』2010年2月19日付朝刊。

## 注

1 広瀬 [2010], 2 頁。

2 金融庁 [2009]。

3 広瀬, 前掲書, 22 頁。

4 企業会計基準委員会 [2008], 第11 項。

5 IASB [2008d], para5.

6 本論では, 減価償却方法の相違による再評価実施の有無と会計利益測定の影響を明らかにするため, 観察可能な市場価格で再評価を行うと想定して議論を進める。企業会計基準委員会 [2008], 第4. (1) 項では, 「時価」とは, 公正な評価額をいう, と定義されている。本論では時価概念には深く立ち入らず, 「公正価値」と「時価」を同義に用いることにする。時価概念の詳細な検討は, 大塚 [2004], 第4 章から第7 章をご覧ください。

7 IASB, *op. cit.*, para5.

8 「賃貸等不動産」とは, 棚卸資産に分類される不動産以外のものであって, 賃貸収益又はキャピタル・ゲインの獲得を目的として保有されている不動産である。IAS40 第5 項に規定する「投資不動産」に相当するものと言える。企業会計基準委員会 [2008], 第4. (2) 項。

9 本基準の適用が始まると, わが国大手企業の賃貸等不動産における多額の未実現益 (含み益) が明らかにされるとの新聞報道もある。東京都心に優良物件を多数保有する不動産大手, 多くの不動産を保有する鉄道各社や保険各社などにも注目が集まっているとされる。『日本経済新聞』2010 年2 月18 日付朝刊。

10 期待されるキャッシュ・フローの現在価値が当初投資額を超える正味現在価値 (NPV) が正の事業プロジェクトが選択されれば, 企業価値は向上するが, 反対に NPV が負の事業プロジェクトが選択されれば, 企業価値は減少する。Damodaran [2002], p.865.

11 田中 [1991], 80 頁では, イギリスでは都市部を中心に建築後数百年を経てもなお本社・店舗などとして使用されているものが多く, 通常は土地および建物 (properties) として一括して売買されるため, 貸借対照表でも「土地および建物」として一つの資産のように表示する慣行があることが指摘されている。しかし, 日本では, 貸借対照表上, 土地と建物を別々に記載している。

- 12 このほか米国の会計教科書では2倍定率法という減価償却方法が紹介されている。Eisen [2005], pp.153-154 (大塚 [2007], 149-150 頁。)
- 13 IASB [2008c], para.39.
- 14 IASB [2008b], paras.2 and 6, and IASB [2008d], para.9 (a).
- 15 IASB [2008a], para.66.
- 16 IASB [2008d], para.5.
- 17 *Ibid.*, para.2.
- 18 *Ibid.*, para.7.
- 19 *Ibid.*, para.5.
- 20 IASB [2008c], para.2.
- 21 *Ibid.*, para.3 (a).
- 22 IASB [2008e], para.7
- 23 *Ibid.*, para.8
- 24 IASB [2008c], para.29.
- 25 *Ibid.*, para.36.
- 26 *Ibid.*, para.31.
- 27 *Ibid.*, para.34.
- 28 *Ibid.*, para.34.
- 29 *Ibid.*, para.34.
- 30 *Ibid.*, para.34.
- 31 *Ibid.*, para.39.
- 32 IASB [2003], para.39.
- 33 Christensen=Feltham [2003], p.10 では、クリーンサープラス関係は、配当を除いて、株主持分簿価の変動が損益計算書に記録されることであると述べられている。さらに、*Ibid.*, p.280 では、クリーンサープラス関係は、期末と期首の普通株主持分簿価の変動が、純利益から正味配当額を控除した額に等しいことを含意しているとも述べている。なお、IAS16 (IASB [2008c]) 第39項は、再評価増加額はその他の包括利益に記載することを規定しており、再評価差額がその他の包括利益に計上される場合、当期利益の段階でクリーンサープラス関係は成立しないが、包括利益の段階で成立することとなる。
- 34 IASB [2008c], para.40.
- 35 *Ibid.*, para.40.
- 36 *Ibid.*, para.40.
- 37 *Ibid.*, para.41.
- 38 *Ibid.*, para.41.
- 39 *Ibid.*, para.41.
- 40 西川 [2010], 25 頁。さらに、榎 [2010] は、IAS16 の原価モデルを適用した場合、有形固定資産の売却益は当期利益に含まれることとなるのに対して、再評価モデルを適用した場合には再評価剰余金が利益剰余金に直接振り替えられ、当期利益に算入されないこととの整合性の問題を指摘している。
- 41 IASB [2008d], para.30.
- 42 *Ibid.*, para.35.
- 43 *Ibid.*, para.56.
- 44 *Ibid.*, para.56.
- 45 *Ibid.*, para.79 (e).
- 46 不動産の種類ごとに国際会計基準のうちどの基準書が適用されるのか、理解を容易にするために大塚が作成した。特に、Yes・No チェック欄は、私見に基づいて、判断の目安として提示している。したがって、例えば、有形固定資産に該当する不動産であることが明白な場合には、「賃貸収益・資本増価獲得目的に該当するか？」のチェック欄を経ずに、IAS16 をそのまま適用して差し支えない。IAS1 (IASB [2008a]) 第78 (a) 項で、有形固定資産はIAS16 に従って分類される旨を、同第78 (c) 項で棚卸資産はIAS2 に従って分類される旨をそれぞれ規定している。
- 47 IASB [2008d], para.56.
- 48 *Ibid.*, para.79 (e).
- 49 IASB [2008e], para.6. は、「企業は、非流動資産（又は処分グループ）の帳簿価額が、継続的使用よりも主として売却取引により回収される場合には、当該資産（又は処分グループ）を売却目的保有に分類しなければならない。」と規定している。継続的使用により賃貸収益を得るよりも、専ら売却収入を目的とする投資不動産は、この規定に該当し、IFRS5 の測定基準が適用されることとなる。
- 50 King [2006], p.213 では、通常は土地が増価すると同時に、建物も増価すると指摘されている。
- 51 桜井 [2009], 177 頁。
- 52 Eisen [2005], pp.148-149 (大塚 [2007], 144 頁。)
- 53 本設例における「時価」とは、単純に、市場で取引されている価格（市場価格）とする。
- 54 桜井、前掲書、178 頁。
- 55 前掲書、179 頁。
- 56 IASB [2008c], para.35.
- 57 念のため、この会計処理を総額法で実施すると次のようになる。  
(借方) 建物 6,000 (貸方) 建物 10,000

- 建物減価償却累計額 6,018 再評価剰余金 2,018
- 58 IAS16 (IASB [2008c]) 第41項では利益剰余金に振り替えられる金額は、資産の再評価後の帳簿価額に基づく減価償却と当初の取得原価に基づく減価償却との差額であるとのみ規定されており、償却率に関する記述はない。解釈としては、「当初の取得原価に基づく減価償却」とは、取得原価だけを計算の基礎に採用し、償却率については再評価時の償却率に変更することも考えられる。しかし、IAS16 第41項に償却率に関する記述がない以上、「当初の取得原価に基づく減価償却」の計算に使用する償却率も取得原価と歩調を合わせて、資産取得時の償却率を用いる方が妥当であると思量する。また、IAS16 (IASB [2008c]) 第77 (e) 項は、有形固定資産項目が再評価額で計上されている場合、「再評価された各種類の有形固定資産について、資産が原価モデルで計上されていたとすれば認識されていたであろう帳簿価額」を開示しなければならないと規定しており、この帳簿価額は、当初取得原価の価額と償却率に基づく減価償却費の合計額である減価償却累計額を控除することによって算定されるものと考えられる。そこで、本論では、「当初の取得原価に基づく減価償却」とは、「再評価が実施されなかった場合の減価償却」とみなして、取得原価および建物取得時点で採用した償却率を用いて取得原価に基づく減価償却費を計算する。したがって、本設例でも、当初の取得原価に基づく減価償却費は建物取得時点で採用した償却率 0.369 で計算している。しかしながら、建物については、同一の有形固定資産を2度以上再評価した場合でも、「当初の取得原価」に基づいて減価償却費を計算するのは不合理であると思量する。すでに1回目の再評価時点で帳簿価額が時価に再評価され、その再評価額に基づいて減価償却費が計算し直されているからである。この点に関する検討は別稿に譲ることにしたい。
- 59 桜井 [2010], 46 頁は、当期（純）利益は、配当規制や納税など利害調整への役立ちがあるという観点から、当期（純）利益は依然として有効な指標であり、リサイクリングを禁止して当期（純）利益の排除を目指す IFRS の基本理念は再考されなければならないと批判している。
- 60 弥永 [2010]。
- 61 大塚 [2004], 9 頁。
- 62 大塚 [2003] は、事業用土地の時価評価差額に情報有用性はないとの実証結果を提示している。なお、斎藤 [2009], 61 頁は、「事業投資の時価評価が無意味というだけでは、投資を原価で評価する積極的な理由が必ずしも確認されているわけではない。」と述べている。事業投資の時価評価自体の妥当性は、今後も重要な研究テーマであり続けるものと予想される。

## A Study of the Revaluation of Owner-Occupied Property and Accounting Income Measurements.

OTSUKA Ryoji

### **[abstract]**

All over the globe, the countries that adopt International Accounting Standards (IAS) or International Financial Reporting Standards (IFRS) are increasing sharply now. A point of IAS is fair value valuation for assets and revenue. In Japan, all the properties, plants and equipments (PPEs) are valued at the original cost deducting accumulated depreciation other than lands, non-depreciable asset. IAS16 permits revaluation at fair value for PPEs. Also, IAS40 establishes fair value valuation on the balance sheet date for investment properties aimed at getting rental revenues and capital gains. The property consists of a land and a building. The latter is depreciable assets. For buildings, depreciations as the method of cost allocation are carried out. There are more than one depreciation methods. Under IAS16, if different depreciation methods are adopted, then book values of a building and accounting income are affected. In this paper, consequences of revaluation and accounting income measurements are discussed, where buildings for operating use as PPEs are depreciated by different depreciation methods.

### **[key words]**

International Accounting Standards (IAS), revaluation, depreciation

